

Määräykset ja ohjeet 1/2014 Luottolaitosten riskitiedonkeruu: Yhteenvedo ja palaute lausunnoista

Viittaus	Kommentit perusteluineen (ja mahdollinen muotoilu-ehdotus)	Finanssivalvonnan vastaus
Yleiset kommentit	Valtiovarainministeriö ilmoittaa, että sillä ei ole lausuttavaa asiasta.	
	Suomen Pankki katsoo, että uusien asuntolainojen ehtoja ja muita ominaisuuksia, kuten luotonottajien velkatulosuhteita ja velanhoitomeno-tulosuhteita, on tärkeää voida seurata säännöllisesti, jotta asuntoluotonantoon liittyvät rahoitusvakauteen kohdistuvat riskit voidaan havaita varhaisessa vaiheessa. Kerättävän tiedon laadun varmistamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.	Finanssivalvonta on samaa mieltä Suomen Pankin kanssa.
	Finanssiala ry ("FA") kiinnittää huomiota siihen, että raportointimuutoksilla on yhteys VM:n työryhmän ehdottamiin makrovaikausvälineisiin ja olisi parasta, että uusista mahdollisista makrovaikausvälineistä olisi lopullinen selvyys ennen näiden raportointiuudistusten voimaantuloa. FA pitää myös tärkeänä, että muutosehdotusten yksittäiset määritykset olisivat yhdenmukaiset positiivisen luottorekisterin määritysten ja tulorekisterin määritysten kanssa. FA kiinnittää lisäksi huomiota siihen, että EBAn konsultaatio (EBA GL on loan origination & monitoring) sisältää osittain saman tyyppisiä vaatimuksia siitä, mitä tietoja pankin tulee kysyä asiakkaalta. FA pitää tärkeänä, että kaikki päällekkäiset vaatimukset poistetaan ja vähintään kaikkien päällekkäisten vaatimusten tekniset yksityiskohdat ovat selvillä, ennen kuin IT-järjestelmiä aletaan muuttamaan. FA kiinnittää lisäksi huomiota	FA tuo samanaikaisesti lausuttavana olleista luototussuhteen laskentaa koskevia määräyksiä ja ohjeita (3/2015) koskevista muutosehdotuksista antamassaan lausunnossa myös esille huolensa tarvittavien järjestelmämuutosten ajoituksesta, tilanteessa joissa useammalla sen jäsenellä on laajoja järjestelmähankkeita vireillä. Finanssivalvonta tunnustaa tarpeen välttää päällekkäistä kehittämistyötä sekä vaaraa operatiivisten riskien toteutumisesta tietojärjestelmähankkeissa. LTC- raportoinnin tietosisällön laajentaminen tullaan lykkäämään kunnes lausunnossa mainitun VM:n työryhmän ehdotukseen perustuvan sääntelyn sisältö on tiedossa. Valvottavien velvoitteita lisäävät muut muutokset määrätään pantavaksi täytäntöön kahdentoista kuukauden siirtymäajalla.

	<p>riittäväan implementointiaikaan ja pitää vähintään 12 kk:n implementointiaikaa välttämättömänä siitä hetkestä laskettuna, kun määräys- ja ohjekokoelma on lopullisessa muodossa hyväksytty. FA pyytää riittävää aikaa tehdä muutokset, jotta raportoitavan tiedon laatu pystytään turvaamaan.</p>	<p>Tavanomaista pidemmällä siirtymäajalla Finanssivalvonta pyrkii varmistamaan että muutos ei vaaranna valvottavien normaalien toimintojen hoitamista tilanteessa, jossa koronapandemiasta edelleen voi aiheutua operatiivisia haasteita.</p>
	<p>FA kiinnittää huomiota siihen, että luonnosteksti poikkeaa nyt osin LTC-lomakeliitteen ohjeiden kanssa. Ohjeesta tulisi käydä selkeästi ilmi, mitkä tiedot ovat pakollisia. LTC-lomakeliitteen ohjeiden mukaan, osan sarakkeista voi jättää nyt tyhjäksi.</p>	<p>Muutosta ei tässä vaiheessa toteuteta. Finanssivalvonta vastaa lausuntopalautteeseen myöhemmin toteutettavan LTC-raportoinnin tietosisällön laajentamista koskevan muutoksen yhteydessä.</p>
	<p>Kuntarahoitus toteaa lausunnossaan, että sen liiketoimintamallin mukainen erityisasema tunnustetaan voimassa olevassa sääntelyssä ns. edistämispankkina ja siten Kuntarahoituksen myöntämät luotot ovat edistämislainoja. Myös pankkien muuttunut vakavaraisuussääntely tunnistaa Kuntarahoituksen liiketoimintamallin mukaisen toiminnan vähimmäisomavaraisuusasteen laskennan osalta, antaen julkiselle kehityspankille mahdollisuuden vähentää edistämislainot tai kunta- ja valtiosektoriin kuuluvat luotot vähimmäisomavaraisuuslaskennassa. Kuntarahoituksen koko luottokunta on tällaisia lainoja ja siten näiden luottojen vuoksi yhtiön alhainen riskiprofiili olisi tarpeen tunnistaa myös raportointia koskevissa velvoitteissa.</p> <p>Kuntarahoitus toteaa lisäksi, että sen korkoriskiasema eroaa merkittävästi muista raportoinnin piiriin kuuluvista luottolaitoksista. Kuntarahoituksen tuloksenteke perustuu lähes yksinomaan korkokatteeseen, joka syntyy varainhankinnan ja antolainauksen erotuksena. Tähän liittyen Kuntarahoitus suojautuu kaikelta korkoriskiltä eikä sillä ole olennaista avointa korkoriskipositiota. Varainhankinnan piirissä liikkeeseen lasketut joukkovelkakirjalainat suojataan johdannaisilla niin, että Kuntarahoitus</p>	<p>Finanssivalvonta ei pidä ehdotusta luottoyhteisöjen poisjättämisestä raportoinnista toteutuskelpoisena, koska juuri luottoyhteisöjen tuominen raportoinnin piiriin koko toimialaa koskevan analyysin mahdollistamiseksi on yksi MOK-uudistuksen keskeisistä perusteista. Finanssivalvonta ei myöskään pidä mahdollisuutta myöntää poikkeuslupaa S- tai R-raportoinnista pelkästään edistämispankkistatuksen myötä tarpeellisena, mikä on linjassa Kuntarahoituksen FINREP- ja COREP-raportointivelvollisuuksien kanssa.</p> <p>Finanssivalvonta katsoo, että Kuntarahoitus ei suojaudu kaikelta korkoriskiltä, vaan sillä on avoin korkoriskipositio. Kuten Kuntarahoitus itsekin lausunnossaan toteaa, tuloksenteke perustuu lähes täysin korkokatteeseen. Finanssivalvonta ei edellytä erillistä R-raportointia kaupankäyntivarastoa varten, vaan sellaisen puuttuessa raportoidaan kaupankäyntivaraston arvoon liittyvät tiedot nollina.</p> <p>Finanssivalvonta tiedostaa osittaisen päällekkäisyyden EKP:n STE-raportoinnin ja R-raportoinnin tietojen välillä. Niiden tietosisältö ei kuitenkaan ole identtinen ja nimenomaan R-raportoinnin</p>

	<p>vastaanottaa aina euroja sidottuna Euribor-viitekorkoon. Vastaavasti antolainaus (kaikki euromääräistä), joka on sidottu muuhun kuin vaihtuvaan Euribor-korkoon, suojataan johdannaisilla, siten että Kuntarahoituksen maksaa aina vaihtuvaan Euriboriin nähden. Tämän vuoksi korkotason muutokset eivät käytännössä juurikaan vaikuta Kuntarahoituksen korkoriskiasemaan. Kuntarahoituksella ei myöskään ole liiketoimintamallinsa vuoksi lainkaan kaupankäyntivarastoa. Raportointi edellyttäisi erittelemään korkoriskin jaolla trading book / banking book.</p> <p>Kuntarahoitus katsoo, että sen liiketoiminnan merkittävistä eroista johtuen Kuntarahoitus ei pidä perusteltuna luottoyhteisöjen sisällyttämistä S- ja R-raportoinnin piiriin. Kuntarahoituksen näkemyksen mukaan sen sisällyttäminen tämän raportoinnin piiriin vääristäisi myös käytännössä raportoinnin kokonaistuloksia ja vaikeuttaisi tarpeettomasti kokonaisraportoinnin analysointia. Kuntarahoitus toteaa, että se on EKP-valvonnassa oleva luottolaitos ja EKP:n ns. STE-raportointi sisältää R-raportointia vastaavat tiedot. Myös muu FINREP- ja COREP-raportointi on kattavaa Kuntarahoituksen osalta ja siten Finanssivalvonta saa kattavan kuvan Kuntarahoituksen kulloisestakin tilanteesta.</p> <p>Kuntarahoitus esittää kahta toisilleen vaihtoehtoista ratkaisua määräys- ja ohjekokoelman muutosten osalta: 1. Soveltamisalaa koskevassa kohdassa 1.1. todetaan, että S- ja R-raportointia ei kuitenkaan sovelleta luottoyhteisöihin (tai vaihtoehtoisesti edistämispankkeihin/julkisiin kehityspankkeihin) tai 2. Raportoinnin ilmoitusvelvollisuutta koskevien poikkeusten kohtaan 4.4 lisätään Finanssivalvonnalle oikeus myöntää hakemuksesta poikkeus edistämispankille/julkiselle kehityspankille S- ja R-raportointia koskevasta velvollisuudesta perustuen luottolaitoksen liiketoimintamalliin. Tämä vastaisi luototussuhdetta koskevaa</p>	<p>avulla on mahdollista saada vertailukelpoiset tiedot koko kotimaan pankkisektorista; ehdotettujen muutosten jälkeen koskien kaikkia luottolaitoksia, ei ainoastaan talletuspankkeja.</p> <p>Finanssivalvonta tunnistaa myös FINREP- ja COREP-raportoinneista saatavan tiedon kattavuuden mutta pitää R-raportoinnin tietoja erityispiirteineen tarpeellisina täydentämään näiden EBAn tiedonkeruiden tuottamaa dataa.</p> <p>Poikkeusluvan myöntäminen R-raportoinnin osalta ei Finanssivalvonnan näkemyksen mukaan vastaisi LTC-poikkeuslupaa, koska Kuntarahoitus ei rahoita kuluttajia asuntoluotoilla (LTC-raportoinnin tiedot), mutta Kuntarahoituksella on korkoriskiä (R-raportin tiedot).</p> <p>S-raportoinnin osalta määräyksiä on kuitenkin lausuntopalautteen johdosta muutettu siten, että raportointivelvollisuutta koskeva poikkeus voidaan myöntää ei ainoastaan ulkomaisten luottolaitosten sivuliikkeille vaan kaikille valvottaville, joiden luotonanto suomalaisille asuntoyhteisöille on vähäistä.</p>
--	---	--

	poikkeamamahdollisuutta, jonka mukaisesti Kuntarahoitus on saanut Finanssivalvonnalta erillisen luvan olla raportoimatta luototussuhdetta koskevia tietoja, koska yhtiöllä ei ole tämän raportoinnin tarkoittamia asuntoluottoja kuluttajille.	
	Kuntarahoitus tiedustelee, milloin uudet raportointivaatimukset on tarkoitus saattaa voimaan. Kuntarahoitus katsoo, että mikäli poikkeusta ei voida määräys- ja ohjekokoelman tasolla asettaa, tulisi siirtymäajan olla vähintään kuusi kuukautta.	Valvottavien velvoitteita lisäävät muutokset määrätään pantavaksi täytäntöön kahdentoista kuukauden siirtymäajalla. Tavanomaista pidemmällä siirtymäajalla Finanssivalvonta pyrkii varmistamaan että muutos ei vaaranna valvottavien normaalien toimintojen hoitamista tilanteessa, jossa koronapandemiasta edelleen voi aiheutua operatiivisia haasteita.
Lukukohtaiset kommentit		
LTC-lomake	FA kiinnittää huomiota LTC-lomakkeen määritelmään "Velallisten yhteenlasketut bruttotulot (euroa/vuosi)" ja toteaa, että käsite kattaa myös omistusasunnosta saatavan laskennallisen tulon (ns. asuntotulon), mikä on teoreettinen käsite. FA ehdottaa, että omistusasunnosta saatava laskennallinen tulo jätetään kokonaan pois.	Muutosta ei tässä vaiheessa toteuteta. Finanssivalvonta vastaa lausuntopalautteeseen myöhemmin toteutettavan LTC-raportoinnin tietosisällön laajentamista koskevan muutoksen yhteydessä.
LTC-lomake	FA kiinnittää huomiota LTC-lomakkeen määritelmiin "Velallisten muut velat, Kuinka paljon nostetulla asuntolainalla lyhennetään velallisten muita velkoja ja Velallisten muiden velkojen hoitomenot (euroa/kk)" ja katsoo, että tulee määritellä tarkemmin mitä em. kohdissa raportoidaan. FA toteaa, että asiakkaan muiden velkojen raportointi on yleisesti haastavaa, koska asiakkaalla ei välttämättä ole ajantasaista tietoa kaikista veloistaan ja intensiivisiä kertoa kaikista veloistaan. Jos asiakkaalla on yhteisiä muita	Muutosta ei tässä vaiheessa toteuteta. Finanssivalvonta vastaa lausuntopalautteeseen myöhemmin toteutettavan LTC-raportoinnin tietosisällön laajentamista koskevan muutoksen yhteydessä.

	<p>velkoja, niin raportoidaanko yhteisistä muista veloista vain velallisen pääluvun mukainen osuus? Positiivinen luottorekisteri on oltava käytettävissä, jotta raportointi voidaan tehdä ja tieto luotettavaa.</p>	
LTC-lomake	<p>FA kiinnittää huomiota luototussuhteraportoinnin luottokohtaisen tiedon raportointiin. FA katsoo, että yksittäistä raportoitua luottoa koskevalla rivillä olevista tiedoista osa voi olla sopimustasoisia ja osa koko rahoitushakemusta koskevia tietoja (esim. tulot hakemustasoisia ja luoton määrä haetun rahoituksen osalta sopimustasoinen). FA katsoo, että samaan rahoitettavaan kohteeseen otetut lainat pitäisi pystyä linkittämään toisiinsa, jotta raportoidun tiedon perusteella voidaan tehdä oikeita johtopäätöksiä.</p>	<p>Muutosta ei tässä vaiheessa toteuteta. Finanssivalvonta vastaa lausuntopalautteeseen myöhemmin toteutettavan LTC-raportoinnin tietosisällön laajentamista koskevan muutoksen yhteydessä.</p>
LTC-lomake	<p>FA kiinnittää huomiota LTC-lomakkeen määritelmään "Velallisten arvioidut bruttovuokratulot (euroa/vuosi)" ja toteaa, että luotonmyöntö perustetaan hyvin harvoin pelkkään vuokratuottoon – yleensä otetaan huomioon asiakkaan koko tulovirta. Tämän vuoksi sen erillinen raportointi ei ole FA:n näkemyksen mukaan ehdottoman välttämätöntä.</p>	<p>Muutosta ei tässä vaiheessa toteuteta. Finanssivalvonta vastaa lausuntopalautteeseen myöhemmin toteutettavan LTC-raportoinnin tietosisällön laajentamista koskevan muutoksen yhteydessä.</p>
LTC-lomake	<p>FA katsoo, että jos vuokratuloja pitää raportoida, raportointi erikseen pitäisi pyrkiä saamaan rajatuksi esimerkiksi ainoastaan niihin tilanteisiin, joissa maksukyky perustetaan yksinomaan hankittavan sijoitusasunnon tuottoon. Jos asiakkaan muu maksukyky riittää sijoitusasuntolaina-asunnon hoitamiseen, epävarman vuokratulon jättäminen kokonaan laskelman (ja raportoinnin) ulkopuolellekin pitäisi olla sallittua.</p>	<p>Muutosta ei tässä vaiheessa toteuteta. Finanssivalvonta vastaa lausuntopalautteeseen myöhemmin toteutettavan LTC-raportoinnin tietosisällön laajentamista koskevan muutoksen yhteydessä.</p>

LTC-lomake	FA katsoo, että asiakkaalla ei välttämättä ole kaikkea ajantasaista tietoa nettovuokratuottojen määrittämiseen, joten jos tietoa kysytään, pitäisi kysyä vain bruttovuokratuotot.	Muutosta ei tässä vaiheessa toteuteta. Finanssivalvonta vastaa lausuntopalautteeseen myöhemmin toteutettavan LTC-raportoinnin tietosisällön laajentamista koskevan muutoksen yhteydessä.
LTC-lomake	Suomen Pankki katsoo analyysin kannalta hyödylliseksi, että lomakkeella raportoitaisiin lainan tunnisteeseen lisäksi myös velalliset yksilöivät tunniste. Osa tiedoista on lainakohtaisia (esim. lainan määrä), kun taas osa koskee lainan nostaneita velallisia (esim. velallisten muut velat ja velallisten yhteenlasketut bruttotulot).	Muutosta ei tässä vaiheessa toteuteta. Finanssivalvonta vastaa lausuntopalautteeseen myöhemmin toteutettavan LTC-raportoinnin tietosisällön laajentamista koskevan muutoksen yhteydessä.
Luku 4.3, kohta 17 + LTC-lomake	Suomen Pankki esittää, että kohdassa 17 ja LTC-lomakkeessa (sarake 260) lainan marginaalin määritelmää on syytä täsmentää siten, että se ei sisällä asiakkaalta perittäviä muita kuluja.	Muutosta ei tässä vaiheessa toteuteta. Finanssivalvonta vastaa lausuntopalautteeseen myöhemmin toteutettavan LTC-raportoinnin tietosisällön laajentamista koskevan muutoksen yhteydessä.
LTC-lomake	Suomen Pankki esittää lisäksi, että sarakkeen 260 selitteessä ei ole syytä viitata sarakkeeseen 250, koska sarakkeeseen 250 merkitään viitekoron tyyppi sen arvon sijaan.	Muutosta ei tässä vaiheessa toteuteta. Finanssivalvonta vastaa lausuntopalautteeseen myöhemmin toteutettavan LTC-raportoinnin tietosisällön laajentamista koskevan muutoksen yhteydessä.
LTC-lomake	Suomen Pankki esittää, että lomakkeessa sarakkeen 270 selitteessä on syytä täsmentää, määritelläänkö kiinteä korkojakso laina-ajan alussa (esim. 3 v. kiinteä korko) korkosuojaukseksi.	Muutosta ei tässä vaiheessa toteuteta. Finanssivalvonta vastaa lausuntopalautteeseen myöhemmin toteutettavan LTC-raportoinnin tietosisällön laajentamista koskevan muutoksen yhteydessä.
Luku 4.3, kohta 17 + LTC-lomake	Suomen Pankki esittää, että kohdassa 17 on syytä täsmentää, että velallisten muilla veloilla tarkoitetaan myös yhtiölainoja.	Muutosta ei tässä vaiheessa toteuteta. Finanssivalvonta vastaa lausuntopalautteeseen myöhemmin toteutettavan LTC-raportoinnin tietosisällön laajentamista koskevan muutoksen yhteydessä.
LTC-lomake	Suomen Pankki esittää, että ohjeissa on syytä täsmentää, että kenttä tulee jättää tyhjäksi, jos pyydettyä tietoa ei ole saatavilla. Tämä koskee lomakkeen kaikkia sarakkeita.	Muutosta ei tässä vaiheessa toteuteta. Finanssivalvonta vastaa lausuntopalautteeseen myöhemmin toteutettavan LTC-raportoinnin tietosisällön laajentamista koskevan muutoksen yhteydessä.

LTC-lomake	<p>Handelsbanken toivoo tulkinnallista apua LTC-lomakkeen sarakkeiden 030lomakkeella käytettäviin määritelmiin bruttotuloista, nettotuloista, bruttovuokratuloista ja nettovuokratuloista ja esittää seuraavat kysymykset:</p> <p>1) "tuloja vuoden aikana". Miten vuoden aikana /12kk:tta määritellään? Katsotaanko tämä luoton myöntöhetkestä eteenpäin vai lasketaanko kalenterivuoden ajalta? Tarkoitetaanko tällä esim. edellisen verovuoden vahvistettua tietoa vai esim. viimeimpään palkkatodistukseen perustavaa kuukausitietoa, joka annualisoidaan? Lisäksi, jos pankilla on tiedossa velalliseen kohdistuva merkittävä tuloihin liittyvä tuleva muutos vuoden aikana esim. vanhempain vapaa, miten tämä tulisi huomioida? Normaalisti pankki arvioi luottoriskiä ja takaisinmaksukykyä otamalla huomioon tällaisenkin tiedon.</p>	<p>Muutosta ei tässä vaiheessa toteuteta. Finanssivalvonta vastaa lausuntopalautteeseen myöhemmin toteutettavan LTC-raportoinnin tietosisällön laajentamista koskevan muutoksen yhteydessä.</p>
LTC-lomake	<p>2) "Bruttovuokratuloilla tarkoitetaan velallisen kyseisellä lainalla hankitun sijoitusasunnon tuottamia arvioituja vuokratuloja vuoden aikana ". Miten raportoinnissa on tarkoitus eritellä bruttovuokratulo esim. tilanteessa, jossa velallisella on useita sijoitusasuntoja ja vuokratulot muista kohteista takaisinmaksua arvioitaessa kattavat ostettavan kohteen lainanhoito ym. kulut? Oletetaan vielä, että vuokratulojen lisäksi asiakkaan takaisinmaksukykyyn vaikuttaa hänen ansiotulonsa. Ts. luottoriskiä ja takaisinmaksukykyä arvioitaessa otetaan huomioon asiakkaan kaikki luotot, varallisuus, vakuudet sekä eri tulolähteet.</p>	<p>Muutosta ei tässä vaiheessa toteuteta. Finanssivalvonta vastaa lausuntopalautteeseen myöhemmin toteutettavan LTC-raportoinnin tietosisällön laajentamista koskevan muutoksen yhteydessä.</p>
LTC-lomake + luku 4.1, kohta 6	<p>Perustuen myös siihen mitä todetaan kohdassa "4.1 Ilmoitusten sisältö (6) Luototussuhteraportin (LTC) avulla seurataan valvottavan myöntämien asuntoluottojen luototussuhteita luoton myöntämishetkellä. Tiedonkeruu sisältää lainakohtaiset tiedot,</p>	<p>Muutosta ei tässä vaiheessa toteuteta. Finanssivalvonta vastaa lausuntopalautteeseen myöhemmin toteutettavan LTC-raportoinnin tietosisällön laajentamista koskevan muutoksen yhteydessä.</p>

	<p>joissa on eritelty muun muassa ostettavaa asuntoa rasittavat lainat, sekä luoton vakuudeksi annettujen vakuuksien käyvät arvot vakuustyypeittäin. sekä velallisten kokonaisvelka- ja tulotiedot. (Annettu x.x.2019, voimaan y.y.2019)", Handelsbanken pyytää selvennystä siihen, onko raportoinnissa tarkoitus esimerkiksi ilmoittaa yksiselitteisesti juuri kyseisen sijoitusasunnon arvioitu brutto/nettovuokratulo vai laskennallinen osuus velallisen muut tulot (ja velat) huomioiden ja siten kohdistaa kokonaisvuokratuloista suhteellinen osuus kyseessä olevaan lainaan.</p>	
	<p>Handelsbanken kysyy, onko jatkossa tarkoitus vaatia velalliselta luotto – ja vakuuskohtainen tulo- ja menoselvitys kokonaisuuden tarkastelun lisäksi?</p> <p>Tulkintaproblematiikka ei juurikaan tule tilanteessa, jossa velallisella on vain yksi lainoitettava sijoitusasunto eikä muita velkoja yksin tai yhdessä toisen velallisen kanssa.</p>	<p>Muutosta ei tässä vaiheessa toteuteta. Finanssivalvonta vastaa lausuntopalautteeseen myöhemmin toteutettavan LTC-raportoinnin tietosisällön laajentamista koskevan muutoksen yhteydessä.</p>
LTC-lomake	<p>Handelsbanken kiinnittää huomiota siihen, että nettovuokratulomääritelmässä ei viitata lainakohtaiseen vuokratuloon vastavasti kuin bruttovuokratulomääritelmässä, missä Handelsbanken näkee pientä ristiriitaa määritelmien välillä.</p>	<p>Muutosta ei tässä vaiheessa toteuteta. Finanssivalvonta vastaa lausuntopalautteeseen myöhemmin toteutettavan LTC-raportoinnin tietosisällön laajentamista koskevan muutoksen yhteydessä.</p>